



ILMO. AYUNTAMIENTO DE MORA



MODIFICACIÓN

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 27

DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MORA (TOLEDO)

CAMBIO DEL USO CARACTERÍSTICO DE UNA MANZANA
Y PEQUEÑAS REUBICACIONES DEL VIARIO



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 27 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MORA (TOLEDO)

CAMBIO DEL USO CARACTERÍSTICO DE UNA MANZANA Y PEQUEÑAS REUBICACIONES DEL VIARIO

MEMORIA INFORMATIVA

OBJETO:

La presente modificación de las Normas Subsidiarias Municipales se redacta para el cambio del uso característico de una manzana del Sector 27, situado en la prolongación del Paseo de las Delicias. El uso global del sector es actualmente Residencial, pretendiéndose recalificar la manzana a **un uso Terciario**, originando también la necesaria reubicación de alguno de los viarios, manteniendo en todo momento la delimitación del Sector.

ANTECEDENTE

El Sector 27 del término municipal de Mora fue aprobado por el Pleno Municipal el día 9 de Octubre de 2008 , siendo adjudicatario del P.A.U. el promotor ACTUACIONES URBANÍSTICAS RULA S.L.

En el Plan Parcial presentado para el desarrollo del P.A.U. se fijó el Uso Global para del sector de RESIDENCIAL y pormenorizado de vivienda unifamiliar, teniendo una compatibilidad de "Comercio, oficinas y equipamiento", tal y como queda reflejado en la página 49 del mismo.

AMPARO NORMATIVO DE LA ACTUACIÓN

Las innovaciones de los Planes de Ordenación Municipal están regulados en el Artículo. 39 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del



Territorio y Actividad Urbanística (D.L. 1/2004 del 28 de diciembre del 2004) y en los Artículos 117 y siguientes del Reglamento de Planeamiento (D. 248/2004 del 14 de septiembre de 2004), justificándose su validez en los siguientes apartados.

JUSTIFICACIÓN

Esta innovación del Planeamiento del Sector 27 se ha originado por el interés de la Junta de Gobierno Municipal sobre las posibilidades y conveniencia de la calificación de suelo para un uso terciario, facilitando de este modo la implantación de ciertas actividades que se consideran de gran interés para el desarrollo del municipio y la mejora de los servicios a los ciudadanos.

Para poder redactar esta innovación se han realizado diferentes análisis y estudios al respecto y se pueden hacer las siguientes puntualizaciones:

1. Estado actual de las Normas Subsidiarias Municipales al respecto de esa clase de Suelo.

El Suelo Urbano de Mora se puede diferenciar en tres clases de suelo similares, pero diferentes en lo que se refiere a ordenación.

La zona más extensa corresponde al núcleo urbano más antiguo, que lo integran el Polígono 0 y Polígono 1. En este suelo no hay ningún terreno específicamente calificado para el uso terciario, ya que este uso es totalmente compatible en cualquier solar. Visto el estado actual se comprueba que en este suelo hay diferentes implantaciones de uso terciario, ya sean en comercios minoristas como en superficies de mediana magnitud.

La segunda zona corresponde a las denominadas Unidades de Actuación delimitadas en la Modificación de las Normas Subsidiarias realizada en el año 1989. A estas Unidades de Actuación se les dio un carácter residencial y solamente se incluyó el uso terciario como un uso



permitido. El nivel de desarrollo y de ocupación de estas unidades es bastante alto y en los Planes Parciales de ninguna de ellas se reservaron terrenos para el uso terciario, quedando como ya he dicho como un uso compatible.

El tercer grupo de suelo lo incluyen todos los desarrollos urbanos que se están produciendo en los últimos años mediante la tramitación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias y su correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), propuestos por los Agentes Urbanizador, originándose después de haberse completado la mayoría del Suelo Urbano no consolidado. Estudiadas las ordenanzas de todos estos P.A.U.s, se ha comprobado que en ninguno de ellos se han calificado parcelas para el uso terciario, ya que la totalidad del suelo se ha reservado para uso residencial, dejando el uso terciario como compatible minoritario.

2. Diferenciación entre dos tipos de suelo para uso terciario.

Primero encontramos el comercio minorista, que hablando en términos urbanísticos podíamos llamar de ordenación detallada, es decir de barrio y en segundo lugar el que podríamos decir que corresponde a un sistema general de este uso, es decir unas superficies de mayor tamaño para implantar un uso más mayoristas, que daría servicio a todos los habitantes del municipio.

El desarrollo de la sociedad actual está exigiendo este tipo de comercio de grandes superficies, que complementan al minorista de barrio, no pudiendo alegarse que éste es un servicio de grandes municipios, ya que se comprueba que muchos de los habitantes de la mayoría de los pueblos que carecen de él se desplazan hasta localidades próximas que tienen este tipo de comercios.

3. Conclusiones iniciales

La primera conclusión que sacamos de los análisis anteriores es que los Agentes Urbanizadores han dejado de lado el tema del comercio, ya que los



mayores beneficios se producían en la creación de suelo residencial, y han generado un cierto desequilibrio con este uso, ya que la expansión que ha tenido el municipio ha sido de casi el doble de suelo residencial sin preverse las necesidades de uso terciario.

Por esa razón considero que sí es importante el estudio para posibilitar la implantación de terrenos calificados para el Uso Terciario, facilitando de este modo la libre competencia y evitando un presunto monopolio que podría existir por parte las instalaciones ya implantadas.

Es importante reseñar que este estudio para la calificación de suelo para este uso no debe de producirse de una forma puntual para una zona del municipio, sino que será preciso realizar un estudio total dentro del municipio y aprovechando que actualmente se está redactando el avance del Plan de Ordenación quedando reflejado en él.

También habrá que tener en cuenta los plazos de ejecución de estos suelos y diferenciar perfectamente las necesidades actuales o futuras de esta clase de suelo.

4. Posibilidades de calificación:

Si estudiamos las posibilidades de calificación en cada uno de los grupos de suelo que se han referido inicialmente (Suelo Urbano consolidado, Unidades de Actuación y Sectores de expansión), se ve que en Suelo Urbano consolidado no sería un acierto delimitar determinados solares para este uso exclusivo, ya que sería cambiar drásticamente de suelo predominante residencial al terciario, con los consecuentes prejuicios de aprovechamiento que se podrían producir, por lo que se deberá dejar para esta clase de suelo el denominado comercio minorista, tampoco sería adecuado es por la trama urbana existente, que carece en su mayoría de posibilidades para poder absorber correctamente la afluencia prevista de coches.



En las Unidades de Actuación, tampoco sería adecuado, dado el grado de consolidación de las mismas, existiendo además mejores soluciones.

Por todo esto se llega a la conclusión que las mejores zonas de suelo para calificar terrenos para el uso terciario será en los Sectores de Suelo Urbanizable, ya sean los que estén aprobados ya, en trámites de aprobación en lo que se delimiten en el nuevo Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.).

5. Exigencia de ubicación

El paso siguiente es el análisis de las necesidades o exigencias de su ubicación. A este respecto vemos que uno de los grandes condicionantes de este uso es su acceso, ya que aunque se utilizará por mucha gente que viva en sus proximidades, la mayoría de los usuarios, ya sean de la localidad como de las colindantes, llegarán en coche.

Por esta razón unas buenas vías de comunicación y un acceso fácil serán determinantes para su ubicación y primordialmente evitar cargar calles no previstas para mucho tráfico con una previsible afluencia de muchos coches.

Si vemos el desarrollo del municipio que se está previendo en el P.O.M., se comprueba fácilmente que éste se produce vertebrado por lo denominado Sistema General Viario, que como un anillo va cerrando y uniendo todas las vías radiales que salen del centro urbano. Este viario tiene ya partes aprobadas y pendientes de desarrollo y otras dentro de la previsión de expansión municipal.

Como es natural en este eje viario o en sus proximidades deberá ser donde se sitúen los suelos de uso terciario, con lo que una circulación adecuada queda casi asegurada.

Si ahora analizamos la influencia que pueden tener este servicio en las localidades próximas, acercar esta clase de suelo a las vías de penetración del municipio facilitará su acceso desde el exterior sin tener que entrar en el



resto de trama urbana. Mora tiene cuatro vías de penetración, es decir: La Calle Toledo, la Carretera de Huertas, la Calle Manzaneque y el Paseo de las Delicias o Carretera de Orgaz.

Como conclusión en relación a la situación de esta clase de suelo, creo que se puede afirmar que las ubicaciones más adecuada serían en la confluencia de estas cuatro vías de penetración con el Sistema General Viario.

Si ahora analizamos las cuatro grandes zonas que acabamos de delimitar, considero que la de la Calle Toledo ya tiene ese uso, ya que allí actualmente está implantado en una parcela rústica un comercio de este tipo y será en el P.O.M. o cuando se desarrolle este suelo, cuando lo regularice calificándolo para este uso.

Por otra parte, aunque sería preciso realizar un estudio mucho más detallado al respecto, podemos admitir que sería adecuado una previsión de otras tres zonas más, aunque un análisis más detallado nos podría descubrir que son demasiadas y que con una menos sería suficiente. Pero hasta no tener este estudio detallado, donde se evaluará la expansión prevista en el P.O.M., y la demanda y desarrollo que se produzcan de esta clase de suelo a lo largo de los años, podremos admitir que crearíamos cuatro parcelas de uso terciario en todo el municipio.

Los puntos diferenciales que se encuentran entre los cuatro accesos son los siguientes: En la Carretera de Toledo, como ya se ha referido anteriormente, no lo precisa en este momento. La diferencia entre la Carretera de Orgaz y las otras dos carreteras es que en ésta se acaban de aprobar y adjudicar el desarrollo de dos P.A.U.s, y se están tramitando otros, lo que quiere decir que a corto plazo se va a generar suelo y por lo tanto el suelo de uso terciario se produciría casi de inmediato y además el incremento poblacional en sus proximidades está garantizado a medio plazo al ser la zona de mayor expansión en los últimos años.



6. Conclusión

Como conclusión considero que en un estudio global del desarrollo municipal para un Uso Terciario se deberían calificar cuatro zonas:

- Carretera de Toledo – Con una implantación actualmente existente, que se situará en el futuro Sector 48.
- Carretera de Orgaz – Para un desarrollo a corto plazo, situadas en el Sector 27, ya que es el que está exactamente en la confluencia del Paseo de las Delicias y el Sistema General Viario.
- Carretera de Huerta – Par un desarrollo a largo plazo, en el futuro Sector 35, que se delimitará a lo largo de la Carretera de Huertas.
- Calle Manzaneque – También a con un desarrollo a largo plazo, en el futuro Sector 39.

7. Ubicación detallada

Después de habar localizado las ubicaciones generales más idóneas, el siguiente punto que se tiene que estudiar es la dimensión de los terrenos precisos para desarrollar este uso terciario.

Estos suelos de uso terciario no solamente se deben de restringir a unas grandes superficies, como las que se han estado refiriendo en este informe, sino que habría que intentar que tomando como apoyo alguna gran o mediana superficie se pueden dar origen a la implantación, como satélites, de otras de igual o menor tamaño.

El primer condicionante para determinar su superficie es la gran reserva de plazas de aparcamiento necesaria, ya que si se está enfocando a un público que mayoritariamente accede en vehículo hay que exigir a la actividad una gran reserva de plazas de aparcamiento, con lo que se facilita su uso y se evitan molestias al vecindario.



Estas plazas de aparcamiento se tendrán reservar dentro de la parcela correspondiente, eliminando el incremento de vehículos aparcados en la vía pública. Estas plazas tienen la posibilidad de ubicarse en playas de superficie o en el subsuelo o cubierta de los propios edificios, esta variabilidad da origen a que las dimensiones de las parcelas sea distintas.

Para ampliar al máximo las posibilidades de implantación, considero que habría que calificar suelo para que el aparcamiento pudiera ser en superficie, y si después se proyectan dentro de los propios edificios lo que originaría sería la existencia de más suelo para que se pudieran implantarse más locales comerciales.

Estudiadas diferentes actuaciones de este tipo considero que como mínimo una de las parcelas que se califiquen para el uso terciario, deberán estar dentro de la horquilla de 4000 y 6000 m² , aunque siempre se podría estudiar el interés de generar distintas parcelas con diferentes dimensiones, dando así una diversidad de posibilidades. En cualquiera de las parcelas habrá que regular unas ordenanzas que admitan parcelaciones pequeñas (150 m²) o agrupación en parcelas de mayor tamaño.

8. Estudio detallado para el Sector 27

Si estudiamos ahora las posibilidades de calificación en el Sector 27, ya que se ha dicho que este el suelo aparecería en un corto plazo de tiempo, nos encontramos con que este sector ya tiene aprobado el P.A.U. y por lo tanto el correspondiente Plan Parcial y para la calificación de este uso habrá que hacer esta innovación del mismo, es decir habrá de recalificar suelo. Esta actuación es totalmente compatible y si fuera preciso en ella se podrán modificar distintos parámetros reflejados en el Plan Parcial, y no dejarlo sólo al cambio de uso de alguna parcela.

Para estudiar la ubicación concreta y cuantificando las modificaciones que se precisen en un Plan parcial ya aprobado, nos encontramos que en la confluencia del Sistema General Viario y el Paseo de las Delicias hay



delimitadas dos manzanas, separadas por el mencionado S.G.V., la M-9 de 2.512 m² y la M-10 de 3.929 m².

Se comprueba que en lo que se refiere a la superficie de las parcelas considero que ninguna de las dos alcanzan la superficie mínima recomendable para este uso, por lo que para una buena definición del mismo, será preciso la modificación del viario actualmente aprobado para que aumente su superficie y se adecuen más a las necesidades estudiadas.

Se ha considerado que la mejor solución es actuar en la manzana M-9 y parte de M-1, creando una manzana de mayor tamaño con más frente al Paseo de las Delicias.

9. Superficie y uso

La superficie total de la nueva manzana será de 5.246 m².

El uso de esta manzana es exclusivamente Terciario.

10. Influencia en las zonas verdes

El cambio de delimitación del viario ocasionaría que el bulevar creado en la zona oeste del sector se vería cortado, iniciándose en la manzana de uso terciario y conectándola peatonalmente con el resto del sector y por lo tanto se disminuiría su superficie y para mantener el parámetro de superficie verde reglamentado para el sector habría que localizar la zona verde desaparecida en otra localización dentro del sector. Se ha considerado que la zona más adecuada para trasladar esta zona verde es la de una franja paralela al S.G.V., que conectaría por zonas verdes el Paseo de las Delicias con el terreno reservado para uso dotacional en este Sector y en el colindante.

11. Actuación en el viario

Además de la recalificación a uso terciario, anteriormente justificada, se ha considerado oportuna y necesario unas pequeñas modificaciones en el viario, primordialmente para mantener las superficies totales de cada cesión que se justificaron y reflejaron en el Plan Parcial aprobado.



En primer lugar se amplía la anchura del viario situado en el lado norte de la nueva manzana, con lo que facilitaremos la circulación y aparcamiento de los vehículos que vayan exclusivamente a esta manzana y que no haya interferencias con el resto de suelo residencial. El ancho de este viario se descompondrá en una línea de aparcamiento en batería de 5,0 m, una calzada de doble sentido de 5,9 m y una acera junta al suelo terciario d 1,9 m, añadiéndose también la acera del paseo de las Delicias existente.

- También se prevé una calle que delimita por el sur a la manzana de uso terciario, teniendo un ancho de una calle normal de tráfico residencial ,es decir 10 m y que se prolongará hasta el límite del Sector, para potenciar y favorecer futuras ampliaciones del suelo urbanizable.
- Para dar una coherencia a la trama urbana general del Sector, también se ha desplazado la calle existente al otro margen del S.G.V. colocándola en prolongación y reformando la delimitación del Suelo Dotacional, sin que cambie su superficie.

INNECESARIEDAD DEL ESTUDIO AMBIENTAL

Dada la modificación que se pretende llevar a cabo, considerado como cambio en la ordenación detallada del Sector y no reclasificando Suelo Rústico, se considera innecesario la tramitación de un nuevo estudio de impacto ambiental, según queda fijado en el Art. 121.3 del Reglamento de Planeamiento.

CUMPLIMIENTO DEL ART. 120 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Esta modificación propuesta se ajusta alas estipulaciones señaladas en el Art. 120 del Reglamento de Planeamiento para no exigirse medidas compensatorias justificándose en los siguientes aspectos:



- El aprovechamiento lucrativo del sector no se ve modificado., al mantenerse la edificabilidad y se fija un coeficiente de ponderación igual para el uso inicial y final.

- No se desafecta suelo con destino público, ya que recalifica una manzana de uso residencial.

- No se descalifica terrenos destinados a viviendas de Protección Públicas, ya que aún el Proyecto de Reparcelación no está aprobado y por lo tanto no están definidas las ubicaciones exactas de este tipo de viviendas, cuya cuantía se mantendrá tal y como se comprueba en apartados posteriores de este documento.

- Tampoco se ha cambiado la calificación de zonas verdes, afectando solamente a la reubicación de parte de ellas, sin modificar su superficie total.

CUANTIFICACIÓN DE LA RECALIFICACIÓN

Cuadro comparativo entre el Plan Parcial actualmente aprobado y la modificación propuesta, respecto a usos:

USOS GENERALES		SUPERFICIE	PORCENTAJE S/ aprov. total	PORCENTAJE Sobre el sector
PLAN PARCIAL	Total	68.612 m ²		
	S.G. espacios libre	1.780 m ²		
	S.G. viario	1.941 m ²		
	Zonas verdes	6.601 m ²		8,83 %
	Dotacional	6.036 m ²		8,80 %
	Viario+Infraestructuras	16.848 m ²		24,56 %
	Aprovechamiento total	35.406 m²	100,00%	51,60%
	Uso privativo	31.865 m²	90,00 %	46,44 %
	Dif. aprovech. municipal	3.541 m²	10,00 %	5,16 %
	Residencial privativo	31.865 m²	90,00 %	46,44 %
	Terciario	0 m²	0,00 %	0,00 %



	Nº de viviendas total	164		
	Viviendas P.P.	50% Aprovech. sobre 35406 m²		
	Viviendas libres	50% Aprovech. sobre 35406 m²		
MODIFICACIÓN	Total	68.612 m ²		
	S.G. espacios libre	1.780 m ²		
	S.G. viario	1.941 m ²		
	Zonas verdes	6.601 m ²		8,83 %
	Dotacional	6.036 m ²		8,80 %
	Viario+Infraestructuras	16.848 m ²		24,56 %
	Aprovechamiento total	35.406 m²	100,00%	51,60 %
	Uso privativo	31.865 m²	85,18 %	43,96 %
	Dif. aprovech. municipal	3.541 m²	10,00 %	5,16 %
	Residencial privativo	26.619 m²	82,61 %	36,31 %
	Terciario	5.246 m²	14,82 %	7,65 %
	Nº de viviendas total	140		
	Nº de viviendas P.P.	50% Aprovech. sobre 35406 m²		
	Nº de viviendas libres	resto		

ORDENANZAS COMPARATIVAS

Las ordenanzas del Sector se mantendrán sin modificaciones, añadiéndose simplemente una específica para el nuevo uso terciario.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
	Plan Parcial	Modificación
Usos globales	Residencial	Residencial
		Terciario (parcela T.1)
Aprovechamiento tipo	0,4386 m ² /m ²	0,4386 m ² /m ²
Densidad de vivienda	25 viv/Ha	25 viv/Ha
ORDENACIÓN DETALLADA		



Usos pormenorizados	Unifamiliar	Residencial	Unifamiliar
		Terciario	Comercial Hotelero Oficinas Recreativo
Usos compatibles	Comercio, oficinas, equipamiento	Residencial	Comercio, oficinas, equipamiento
		Terciario	Ninguno
Edificabilidad neta de parcela	0,85 m ² / m ²	Residencial	0,85 m ² / m ²
		Terciario	0,85 m ² / m ²
Parcela mínima	175 m ²	Residencial	175 m ²
		Terciario	300 m ²
Frente mínimo de parcela	8,50 m	Residencial	8,50 m
		Terciario	10,00 m
Fondo mínima mínimo de parcela	----	Residencial	No se fija
		Terciario	20,00 m
Tipología	Aislada, pareada, abierta y adosada.	Residencial	Aislada, pareada, abierta y adosada.
		Terciario	-----
Plazas de aparcamiento interiores en la parcela	1,5 plazas por cada 100 m ² construidos	Residencial	1,5 plazas por cada 100 m ² construidos
		Terciario	Los fijados por las normativa sectorial. Mínimo 1 plaza/m ² construidos
CONDICIONES DE VOLUMEN			
Altura de edificación	7,50 m	Residencial	7,50 m
		Terciario	7,50 m
Nº de plantas	2	Residencial	2
		Terciario	2



Ocupación	70%	Residencial	70%
		Terciario	70%
Retranqueos	Fachada - 3 m Fondo - 3 m Laterales - 0 o 2 m	Residencial	Fach. - 3 m Fondo- 3 m Lat. - 0 o 2 m
		Terciario	Fach. - 3 m Fondo- 3 m Lat. - 0 o 2 m
Fondo edificable	No se limita	Residencial	18,00 m
		Terciario	Sin límite



ORDENANZAS DEFINITIVAS

Las ordenanzas definitivas del Sector quedarán de la siguiente forma:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
	Modificación	
Usos globales		Residencial
		Terciario (parcela T.1)
Aprovechamiento tipo		0,4386 m ² /m ²
Densidad de vivienda		25 viv/Ha
ORDENACIÓN DETALLADA		
Usos pormenorizados	Residencial	Unifamiliar
	Terciario	Comercial Hotelero Oficinas Recreativo
Usos compatibles	Residencial	Comercio, oficinas, equipamiento
	Terciario	Ninguno
Edificabilidad neta de parcela	Residencial	0,85 m ² / m ²
	Terciario	0,85 m ² / m ²
Parcela mínima	Residencial	175 m ²
	Terciario	300 m ²
Frente mínimo de parcela	Residencial	8,50 m
	Terciario	10,00 m
Fondo mínima mínimo de parcela	Residencial	No se fija
	Terciario	20,00 m
Tipología	Residencial	Aislada, pareada, abierta y adosada.
	Terciario	-----
Plazas de aparcamiento interiores en la parcela	Residencial	1,5 plazas por cada 100 m ² construidos



	Terciario	Los fijados por las normativa sectorial. Mínimo 1 plaza/m ² construidos
CONDICIONES DE VOLUMEN		
Altura de edificación	Residencial	7,50 m
	Terciario	7,50 m
Nº de plantas	Residencial	2
	Terciario	2
Ocupación	Residencial	70%
	Terciario	70%
Retranqueos	Residencial	Fachada – 3 m Fondo- 3 m Laterales – 0 o 2 m
	Terciario	Fachada – 3 m Fondo- 3 m Laterales – 0 o 2 m
Fondo edificable	Residencial	18,00 m
	Terciario	Sin límite

Mora Enero 2009

El Arquitecto Municipal

Fdo. Carlos Neila González